



**АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Советская ул., д.12, г. Астрахань, 414000,
Тел. (8512) 51-78-08, факс: (8512) 51-44-26
E-mail: augi@astrobl.ru

24.12.2020 № 203
На № _____ от _____

РЕШЕНИЕ

**комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости при агентстве по управлению государ-
ственным имуществом Астраханской области (далее – комиссия),
созданной на основании распоряжения агентства от 13.11.2019 № 972.**

г. Астрахань, ул. Советская, 12

24 декабря 2020 года

№ 203

Комиссия в составе:

- Бурякова О.А. - председатель комиссии, заместитель руководителя
агентства по управлению государственным
имуществом АО
- Никулин Д.А. - заместитель руководителя управления Росреестра
по Астраханской области,
заместитель председателя комиссии

Члены комиссии:

- Адамова Е.А. - главный эксперт - оценщик Астраханской
Торгово-промышленной палаты
- Бакаева М.А. - начальник управления доходов бюджета
министерства финансов Астраханской области
- Лисицкий А.В. - оценщик ООО «Управляющая компания «Спектр»
- Макаров Ю.А. - председатель правления Астраханского
регионального отделения РОО, оценщик ООО
«Независимое агентство «Эксперт-Сервис»

при участии
секретаря комиссии
Тулешкалиевой А.З.

- зав. сектором ГКО отдела регулирования
земельных отношений агентства, секретарь
комиссии

Присутствующих на
заседании и не
являющихся
членами комиссии:

Неплюев И.Н.

представитель ООО коммерческая фирма
«Альфа»

на заседании, проведенном 24 декабря 2020 года, рассмотрела поступившее
в комиссию 04 декабря 2020 года от ~~И.И.И.И.И.~~ заявление об оспаривании ре-
зультатов определения кадастровой стоимости нежилого здания, в отношении ко-
торого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее – объ-
ект недвижимости):

вид объекта недвижимости	нежилое здание
кадастровый номер	30:12:010033:335
адрес	г. Астрахань, ул. Кр. Набережная, 37

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости
(далее - заявление), в размере 68 281 000 рублей (шестьдесят восемь миллионов
двести восемьдесят одна тысяча рублей) по состоянию на 01.01.2019 (далее –
рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке 26.10.2020
№ 12551.10.20 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оцен-
щик, составивший отчет об оценке):

Кукашева Р.Р. (фамилия, имя, отчество оценщика)	СРО «Российское общество оценщиков» (наименование саморегулируемой органи- зации оценщиков, членом которой является оценщик)	Регистрационный номер № 006112 от 09.11.2009 (реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой орга- низации оценщиков)
--	--	--

В результате рассмотрения заявления комиссией **УСТАНОВЛЕНО:**

отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости
объекта недвижимости, определенной в размере 102 751 235,48 рублей (сто два
миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча двести тридцать пять рублей, сорок
восемь копеек) по состоянию на 01.01.2019, отраженной в выписке из Единого гос-
ударственного реестра недвижимости от 01.12.2020 (далее – кадастровая стоимость
объекта недвижимости), составляет 33,55 % процента.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям
ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности
в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке,
к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки,
установленным федеральными стандартами оценки, а именно:

1. Стр 93. Поправка на наличие косметического ремонта к объекту всем аналогам внесена неверно. Аналогам №1 и №2 вносится поправка 1,27, таким образом скорректированная стоимость за 1 кв.м составит 21209 руб. и 29897,69 руб. соответственно. Аналогу №3 поправка не вносится и соответственно стоимость не изменится и составит 24099,06 руб.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

2. Итоговая величина рыночной стоимости за 1 кв.м земельного участка составляет 4 677,06 руб. а не 3 962,31 руб. (стр 84), соответственно рыночная стоимость ЗУ, полученная сравнительным подходом, составит 11 903 117,7 руб.

Примечание: Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам заключалось в определении среднеарифметического значения.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

3. При определении стоимости в рамках доходного подхода (стр. 107) средневзвешенная стоимость (ставка аренды) составляет 373,6 руб. а не 325 руб. Выявленное нарушение оказывает существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки - стоимость ЕОН составит 98 582 147,47 руб. (разница 10%).

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

4. На стр. 112, при расчете арендных ставок оценщик не применяет поправку на этаж расположения, считая, что все объекты расположены на 1-3 этажах. Однако, согласно данным справочника оценщика Лейфера Л.А. помещения, расположенные на 1 этаже на 17% дороже помещений, расположенных выше него.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

5. На стр. 112, оценщик производит поправку на тип парковки для аналога №1 считая ее стихийной. Однако, в тексте объявления (стр. 178) указано, что парковка специализированная, т.е. поправка не требовалась.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

6. На стр. 113, оценщик не производит поправку на подведенные коммуникации. На объекте оценки нет газа, на аналогах №1 и №2 имеется индивидуальное газовое отопление, что требует понижающей поправки.

Нарушены требования ст. 11 Закона 135-ФЗ и п. 5 ФСО №3 в части введения в заблуждение.

Решили: Отклонить заявление Р. А. Зайцева об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 30:12:010033:335 по основанию установления в отношении данного объекта недвижимости рыночной стоимости, в связи с нарушением требований ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требований к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Итоги голосования:

Адамова Е.А. — «за»,

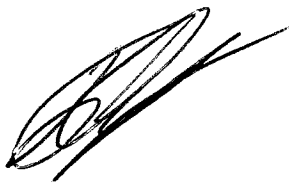
Бакаева М.А. — «за»,
Бурякова О.А. — «за»,
Лисицкий А.В. — «за»,
Макаров Ю.А. — «за»,
Никулин Д.А. — «за».

Рекомендовано:

Доработать отчет об оценке в соответствии с требованиями ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки и обратиться в комиссию повторно.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии



О. А. Бурякова

Секретарь комиссии



А.З. Тулешкалиева